

# L'AVANSCÈNE

## NOTICE NF HABITAT



*Une réalisation signée*



GRUPE SPIRIT

49, rue d'Oberhausbergen  
67201 ECKBOLSHEIM  
Tél : 03.88.10.30.30  
spiral@spirit.net  
[www.spirit-immobilier.fr/grand-est/](http://www.spirit-immobilier.fr/grand-est/)

La SCI STRASBOURG ARCHIPEL, société civile immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 912 193 091, est le maître d'ouvrage de l'opération « L'AVANSCÈNE ».

Le gérant de la SCI est la société SPIRIT IMMOBILIER dont le siège social se situe à LEVALLOIS-PERRET (92300), 68 rue de Villiers, elle-même représentée par son établissement secondaire dénommé SPIRAL.



GROUPE SPIRIT

49 rue d'Oberhausbergen 67201 ECKBOLSHEIM  
Tél. : 03.88.10.30.30 – Fax 03.88.10.34.77  
[www.spirit-immobilier.fr/grand-est/](http://www.spirit-immobilier.fr/grand-est/)

*Titulaire du droit d'usage de la marque NF Habitat*

## LE PROGRAMME

### Situation :

La résidence « L'AVANSCÈNE » se situe à STRASBOURG (67000), 6 rue Jean Wenger-Valentin.

### Le programme comprend :

- 1 bâtiment comprenant 22 appartements répartis du R+3 au R+10 :
  - 3 appartements de 1 pièce*
  - 4 appartements de 2 pièces*
  - 11 appartements de 4 pièces*
  - 4 appartements de 5 pièces*
  
- 1 bâtiment comprenant 52 appartements répartis du R+3 au R+17 :
  - 19 appartements de 2 pièces*
  - 25 appartements de 3 pièces*
  - 5 appartements de 4 pièces*
  - 3 appartements de 5 pièces*
  
- 1 silo de stationnements commun aux deux bâtiments comprenant 74 places de stationnements (26 garages et 48 parkings) du R+1 au R+2 et 1 local d'activités au rez-de-chaussée.

## Accès :



- Accès autoroutier :  
Accès direct via la A35/E25 en direction de STRASBOURG et la A350 en direction de WACKEN – ROBERTSAU – AVENUE DES VOSGES – INSTITUTIONS EUROPEENNES.



- Accès transports en commun :
  - TRAIN : gare de Strasbourg à 3 km.
  - TRAM : lignes B et E - Arrêt « Wacken » à 150 m



- BUS :
  - Lignes 50 et 60 - Arrêt « Rives de l'Aar » à 500 m
  - Ligne H - Arrêt « Wacken » à 130 m

## Population :

- STRASBOURG : 287 228 habitants en 2019
- EUROMETROPOLE DE STRASBOURG : 505 272 habitants sur 33 communes en 2019.

## Equipements :

### - Crèches :

*Crèche « Les Petits Petons »*  
6, impasse Ehrmann  
67000 STRASBOURG  
Tél. : 03 88 36 80 02

*Crèche parentale « La Toupie »*  
36, rue Jean-Frédéric Oberlin  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 36 37 25

*Micro-crèche « Sam et Lola et Les Chérubins »*  
40A, rue Jean-Frédéric Oberlin  
67000 STRASBOURG  
Tél. : 09 54 34 73 89

*Crèche parentale « La flûte enchantée »*  
5, rue Strauss-Durkheim  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 36 79 97

*Micro-crèche « Tom et Lili et Les Chérubins »*  
6, avenue de la Paix  
67000 STRASBOURG  
Tél. : 07 68 63 20 40

*Crèche bilingue franco-allemande « Flick-Flack »*  
7, rue du Général de Castelnau  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 67 10 33 39

### - Ecoles maternelles :

*École maternelle Edouard Branly*  
9, rue de l'Abbé Wetterlé  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 35 18 28

*École maternelle du Wacken*  
5, place du Bocage  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 36 40 66

*Ecole maternelle Parc du Château*  
20 Square du Château  
67300 SCHILTIGHEIM  
Tél : 03 88 62 14 00

*Ecole Européenne de Strasbourg*  
2, rue Peter Schwarber  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 34 82 20

– **Ecoles élémentaires / primaires :**

*École élémentaire Edouard Branly*  
9, rue de l'Abbé Wetterlé  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 35 18 28

*Ecole Européenne de Strasbourg*  
2, rue Peter Schwarber  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 34 82 20

– **Collège et lycée :**

*Collège et Lycée Kléber*  
4, rue du Stade  
67560 ROSHEIM  
Tél : 03 88 50 43 33

*Collège et Lycée Jean Sturm*  
8, place des Etudiants  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 15 77 10

*Collège et Lycée Episcopal Saint Etienne*  
2, rue de la Pierre Large  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 76 75 88

*Lycée international des Pontonniers*  
1, rue des Pontonniers  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 37 15 25

*Collège Notre Dame de Sion*  
2, rue Erckmann Chatrian  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 35 40 23

*Lycée Sainte Clotilde*  
19, rue de Verdin  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03 88 45 57 20

– **Autres équipements :**

*Théâtre du Maillon*  
1, boulevard de Dresde  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03.88.27.61.81.

*Palais de la Musique et des Congrès*  
Place de Bordeaux  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03.88.37.67.67.

*Piscine du Wacken*  
8, rue Pierre de Coubertin  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03.88.31.49.10.

*Club de Tennis – Padel – Squash*  
« Tennis Club de Strasbourg »  
20, rue Pierre de Coubertin  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03.88.35.29.23.

*Club de Canoë-kayak*  
« Strasbourg Eaux-Vives »  
36, rue Pierre de Coubertin  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03.88.31.49.00.

*Club de gymnastique*  
« La Strasbourgeoise »  
40, rue Jacques Kablé  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03.88.25.76.61.

*Gymnase Tivoli*  
(Basketball et handball)  
6, rue Jean Wenger-Valentin  
67000 STRASBOURG

*Salle de sport « Keepcool »*  
24, place des Halles  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03.67.10.41.15.

*Le quartier est aussi équipé d'une salle multisports « Rhénus Sport » dédiée aux matchs de la SIG et aux salons, ainsi que d'une installation sportive « Stade de l'III » composé d'un stade d'athlétisme, d'une salle multisports, de courts de tennis, d'un terrain de football et d'un terrain de pétanque.*

*Stade de l'III*  
28, rue Pierre de Coubertin  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03.88.31. 55.42.

*Rhénus Sport*  
17, boulevard de Dresde  
67000 STRASBOURG  
Tél : 03.88.37.22.50.

### **Syndic provisoire :**

Un syndic provisoire sera mis en place, mais n'est pas encore défini à ce jour. Ce dernier convoquera une première assemblée générale des copropriétaires.

## **PERFORMANCE ENERGETIQUE / LABEL / CERTIFICATION**

Les biens seront réalisés en conformité avec les **niveaux de performance énergétiques RT2012-30%**.

« L'AVANSCÈNE » vise aussi la certification **NF HABITAT v3.3** et la labellisation **E+C-niveau E3C1**, en respectant le référentiel défini par l'organisme de certification CERQUAL, composé des cinq grands thèmes suivants :

- **Management responsable**
- **Qualité de vie**
- **Respect de l'environnement**
- **Performance économique**
- **Qualité de services et d'information**

## **ASSURANCES**

Les assurances suivantes seront souscrites par la « SCI STRASBOURG ARCHIPEL » auprès de la compagnie (à définir) :

- Assurance dommage ouvrage
- Assurance constructeur non réalisateur
- Assurance tous risques chantier
- Assurance responsabilité civile professionnelle promoteur : SMA courtage référence du contrat : 402896W 7359001 souscrite par SPIRIT SA et ses filiales.

## **GARANTIES**

- Garantie financière d'achèvement.
- Garantie de parfait achèvement : pendant un an à compter de la réception.
- Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement : pendant 2 ans à compter de la réception (couvert par l'assurance dommages ouvrage)
- Garantie décennale : pendant 10 ans (couvert par l'assurance dommages ouvrage)

## **RENSEIGNEMENTS UTILES**

- **Numéros des permis de construire :**
  - PC 67482 21 V0272
  - PC 67482 21 V0273
  - PC 67482 21 V0274

Déposés à la Mairie de Strasbourg le 8 novembre 2021 et délivrés le 5 avril 2022.

- **Eurométropole de STRASBOURG :**  
1, parc de l'Etoile  
67076 STRASBOURG CEDEX  
Tél. : 03.68.98.50.00.  
Site Internet : <https://www.strasbourg.eu>
  
- **Mairie de quartier :**  
1, rue du Parc  
67000 STRASBOURG  
Tél. : 03.68.98.51.32.
  
- **Bureau de police :**  
9, rue de la Papeterie  
67000 STRASBOURG  
Tél. : 03.69.73.87.40.  
En cas d'urgence, composez le 17
  
- **Gendarmerie :**  
2, rue de Molsheim  
67000 STRASBOURG  
Tél. : 03.69.57.94.61.
  
- **Eau et assainissement :**  
Eurométropole de Strasbourg, Service de l'eau  
Centre administratif  
1, parc de l'Etoile  
67076 STRASBOURG CEDEX  
Tél. : 03.68.98.51.75.
  
- **Electricité :**  
Electricité de Strasbourg  
Accueil des particuliers  
26a, boulevard du Président Wilson  
67000 STRASBOURG  
Tél. : 03.88.20.60.60.
  
- **Téléphone :**  
ORANGE  
Tél : 10.14

## TAXES

Taxe	Habitation 2021	Foncière sur les propriétés bâties 2021	Cotisation foncière des entreprises 2020	Ordures ménagères 2021
Taux communal	25,4%	37,44%	-	11,59 %
Taux intercommunal	11,25%	1,15%	26,83%	-
<b>Total</b>	<b>36,65%</b>	<b>38,59%</b>	<b>26,83%</b>	<b>11,59%</b>

(Source : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr))

### **Taxe d'habitation :**

Elle est calculée d'après la valeur locative cadastrale des locaux d'habitation résultant des évaluations foncières des propriétés bâties mises à jour par l'administration. Cette valeur locative est diminuée, pour les logements affectés à l'habitation principale du redevable, d'abattements obligatoires pour charges de famille ou facultatifs.

Le montant de la taxe est égal au produit de la base d'imposition par les taux votés par chacune des collectivités locales bénéficiaires, pour l'année considérée.

Les personnes de condition modeste, telles qu'elles sont définies par la loi, peuvent bénéficier d'une exonération ou d'un dégrèvement d'office, en totalité ou en partie, du montant de la taxe d'habitation relative à leur habitation principale.

De même, a été institué un plafonnement, dans certaines conditions, de la taxe d'habitation en fonction du revenu.

### **Taxe foncière sur les propriétés bâties :**

La base d'imposition est constituée par le revenu cadastral égal à 50 % de la valeur locative cadastrale, telle qu'elle résulte des mises à jour régulières effectuées par l'administration.

Le montant de la taxe s'obtient en multipliant la base d'imposition par les taux votés par chacune des collectivités locales bénéficiaires, pour l'année considérée.

La taxe est due par le propriétaire du bien au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

### **Taxe d'enlèvement des ordures ménagères :**

Cette taxe permet à la collectivité locale d'assurer le service de collecte ou de traitement des ordures ménagères.

Cette taxe est basée sur la taxe foncière propriété bâtie, le montant de la taxe est obtenu en appliquant un taux déterminé par la commune.

Le montant de la taxe est totalement indépendant du volume de déchets collecté.

SPIRAL, le 9 septembre 2022